República Bolivariana de Venezuela
Vicepresidencia de la República
Despacho

2009 AUG -6 P 5:15

N°MPPDGSCM-0449

Miraflores, 04 de agosto de 2009

Ciudadana
CILIA FLORES
Presidenta de la Asamblea Nacional
Su Despacho.-

Tengo el honor de dirigirme a usted, en la oportunidad de remitir **CERTIFICACIÓN ORIGINAL N°5.956** *y su respetivo anexo, referida al "***proyecto de Ley de Tierras Urbanas***", cuyo objeto es la regulación del uso y la tenencia de las tierras urbanas aptas para el desarrollo de programas sociales de vivienda y hábitat, aprobado en sesión de Consejo de Ministros N°639, celebrada en fecha 04 agosto de los corrientes, identificado con el punto N°1, presentado por el Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda. Es importante señalar, que el Consejo de Ministros, acordó que dicho proyecto de Ley, fuere remitido a la Asamblea Nacional, como iniciativa del Ejecutivo Nacional, de acuerdo a lo establecido en el numeral 1 del artículo 204 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.*

Sin más a que hacer referencia, queda de usted,



RAMON CARRIZALEZ RENGIFO
Vicepresidente Ejecutivo de la República

CG/Lr/
Anexo lo indicado.-

Exposición de Motivos

Ley de Tierras Urbanas

Ante la necesidad de una legislación que ordene territorialmente la desconcentración de la población vinculándola al desarrollo productivo en el sistema socialista comunal, se propone este proyecto que pretende producir alternativas a fines a las aspiraciones y en concordancia con la voluntad popular.

En este sentido, este Proyecto de Ley, tiene por objeto regular el uso y la tenencia de tierras urbanas aptas para el desarrollo de programas sociales de vivienda y hábitat, a los fines de establecer las bases del desarrollo urbano y la satisfacción progresiva del derecho a la vivienda digna en las zonas urbanas.

Busca aplicar a través de los principios de justicia social, seguridad jurídica, democracia participativa y protagónica, solidaridad, equidad, organización y tolerancia de conformidad con lo establecido en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

El problema de la vivienda en nuestro país tiene, hasta ahora carácter estructural debido a una serie de factores que inciden en el desarrollo de un urbanismo de naturaleza social en las ciudades y municipios más importantes, porque existen grandes extensiones de terrenos cuyo uso en nada se corresponde con la función social que debe dársele a la propiedad, debido a la existencia de grandes monopolios inmobiliarios que controlan la compra venta en gran parte de tales terrenos y parcelas, sobre las cuales, en muchas de ellas, mantienen construcciones en ruinas, con fallas en su construcción, deterioradas con más de sesenta años de construidas, cuestiones por las cuales se pueda firmar que no cumplen con la función social a las que deberían estar destinadas.

El comportamiento de estos particulares está motivado en el fondo por la intención de codicia y usura, al no resolver sobre tales inmuebles un desarrollo urbano, con el propósito de "engordar" el precio de los mismo, con el fin de que estos monopolios y otros particulares obtengan grandes beneficios por el encarecimiento de los precios a pagar por metro cuadrado para la construcción de unidades habitacionales en estos terrenos.

El universo de la población que carece de capacidad económica para adquirir viviendas con precios tan onerosos, se ven en la necesidad de construir en zonas de alto riesgo viviendas precarias "ranchos" sin gozar de los servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias; siendo por tales causas, confinados a una vida llena de miserias y escasez.

En virtud de la situaciones antes mencionadas, el Ejecutivo Nacional, a objeto de cumplir con el mandato constitucional establecido en el artículo 82, y tomando en cuenta una cantidad significativa de edificaciones en estado de ruina o precariedad, no apto para ser habitadas y que sirven de estimulo a las acciones ilegales de invasiones por parte de personas y familias necesitadas de vivienda, ha procedido a presentar el presente proyecto de Ley de Tierras Urbanas a objeto de afectar o adquirir aquellas tierras urbanas que se encuentran en las condiciones antes mencionadas, a fin de que las mismas cumplan con la función social a las que han de estar destinadas.

El Proyecto de Ley de Tierras Urbanas dispone el Derecho de Preferencia a favor de la República para la adquisición de las tierras urbanas de conformidad con el procedimiento previsto en este instrumento; así mismo establece cómo se ha de estimar el precio de las tierras urbanas declaradas sin uso por el órgano competente, el cual llevará un inventario de las tierras urbanas presuntas de estar sin uso social en el territorio nacional. Para tales fines el proyecto de ley exige la colaboración de los estados y municipios mediante las denuncias formuladas por las comunidades organizadas.

En lo que se refiere a las zonas de alto riesgo el Ejecutivo Nacional está obligado a declarar dichas zonas en emergencia y, de ser el caso, ordenara mediante acto administrativo el desalojo del área afectada y la demolición de las construcciones, sobre ellas levantadas a objeto de evitar el riesgo de perdidas de vidas humanas.

El texto normativo propuesto prevé que los propietarios de los inmuebles, terrenos y parcelas, que se encuentren en las condiciones que se mencionan en el artículo 6, están obligados a enajenarlos a favor de la República conforme al principio al Derecho de Preferencia.

En garantía del debido proceso, para el propietario, previsto en la Constitución de 1999, este Proyecto contiene un capítulo para el procedimiento de la declaratoria de las tierras urbanas sin uso con referencia a un procedimiento administrativo especial que contempla las formas de proceder, su impulso, la notificación personal y por cartel, las pruebas, el plazo para decidir, de la decisión y señala además que el mismo agota la vía administrativa.

En cuanto a las tierras que sean objeto de acciones sucesorales, deslinde, interdicto o en las que exista alguna medida judicial, no podrán ser declaradas Sin Uso, hasta que el tribunal competente dicte la decisión correspondiente, aun cuando podrán ser ocupadas temporalmente dada la urgencia del caso.

El Proyecto de Ley declara de utilidad pública las tierras urbanas sin uso; el mismo se rige por los principios rectores del derecho humano de vivienda y hábitat como son progresividad, justicia social, seguridad jurídica y cogestión.

El Proyecto de Ley consta de 5 capítulos, con 36 artículos y dos disposiciones finales:

- Capitulo I Disposiciones Generales
- Capitulo II De la Competencia
- Capítulo III Suelos Urbanos
- Capítulo IV Del Procedimiento
- Capitulo V Disposiciones finales

LEY DE TIERRAS URBANAS

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Objeto

Artículo 1. El objeto de la presente Ley es regular el uso y la tenencia de tierras urbanas aptas para el desarrollo de programas sociales de vivienda y hábitat, a los fines de establecer las bases del desarrollo urbano y la satisfacción progresiva del Derecho a la vivienda digna en las zonas urbanas.

Función Social

Artículo 2. La propiedad urbana tiene una función social y estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones establecidas en la Ley, Reglamentos, Planes y Normas Complementarias, que a los efectos se dicten.

Declaratoria de Utilidad Pública

Artículo 3. Se declara de utilidad pública las tierras urbanas sin uso, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

Principios

Artículo 4. La presente ley es de naturaleza social, tiene carácter estratégico se rige por los principios rectores del derecho humano de la vivienda y hábitat, tales como progresividad, justicia social, seguridad jurídica, cogestión democracia participativa y protagónica, solidaridad, equidad, organización, sostenibilidad y tolerancia de conformidad con la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

BOLIVARIANA DE VENEZUELA DESPACHO DE LA PRESIDENCIA CONSEJO DE MINISTROS

BOLIVARIANA DE VENEZUELA DESPACHO DE LA PRESIDENCIA CONSEJO DE MINISTROS



Ámbito de Aplicación

Artículo 5. Todas las tierras urbanas aptas para el desarrollo de programas sociales de vivienda en el territorio nacional se regirán por esta ley.

Tierras Urbanas Aptas

Artículo 6. A los efectos de esta Ley se entiende por tierras urbanas aptas para el desarrollo de programas sociales de viviendas aquellas sin uso, ubicadas en áreas centrales de las ciudades y en los municipios, equipadas de servicios públicos, entre ellas:

1. Tierras urbanas abandonadas por sus propietarios.
2. Tierras Urbanas sin edificar.
3. Cualquier otra, que así determine el Ejecutivo Nacional.

CAPITULO II
DE LA COMPETENCIA

Órgano Competente

Artículo 7. Corresponde al Ministerio del Poder Popular con atribución en materia de vivienda y hábitat, ejecutar esta ley por medio del órgano o ente con competencia técnica nacional para la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

Inventario de Tierras Urbanas

Artículo 8. El órgano o ente con competencia técnica nacional para la regularización de la tenencia de la tierra urbana, llevará un inventario de las tierras urbanas presuntas sin uso en el territorio nacional.



Colaboración de los Estados y Municipios

Artículo 9. Las Oficinas con competencias en materia de tierras urbanas de los estados y municipios, deberán remitir al órgano o ente con competencia técnica nacional para la regularización de la tenencia de la tierra urbana, las denuncias formuladas por las comunidades organizadas dentro de sus respectivas jurisdicciones.

Programación y Planes

Artículo 10. La ejecución de los programas sociales en tierras urbanas aptas, se hará conforme con la programación y planes urbanisticos a nivel nacional en el sector de vivienda y hábitat, atendiendo a las directrices emanadas de la planificación centralizada, el plan nacional de ordenación y desarrollo del territorio y los planes básicos de las comunidades.

CAPITULO III
SUELOS URBANOS

Del Estudio del Suelo

Artículo 11. La regularización de las tierras urbanas comprenderá el estudio del suelo con el que se determinará si el mismo es susceptible de construcciones habitacionales, en caso contrario se le dará prioridad a otros elementos complementarios de la vivienda, que integran las urbanizaciones, como plazas, canchas y módulos, previstos en los Planes Básicos de la comunidad.

En todo caso si del estudio del suelo resultare que, el mismo no soporta ningún tipo de construcción, se destinará para la ejecución de proyectos ornamentales o arbóreos que permitan recrear las áreas urbanas y contribuyan a mejorar el medio ambiente.

BOLIVARIANA DE VENEZUELA DESPACHO DE LA PRESIDENCIA CONSEJO DE MINISTROS



Zonas de Alto Riesgo

Artículo 12. A los efectos de esta ley se entiende como zonas de alto riesgo los terrenos que por las características del suelo que lo componen sean potencialmente inundables, inestables, los que tengas pendientes muy prolongadas, propensos a derrumbes, y aquellos declarados por las autoridades competentes en materia de protección civil y administración de desastres.

Protección

Artículo 13. En las tierras urbanas calificadas de alto riesgo, por las autoridades competentes, no se podrá construir edificación alguna.

Medidas de Protección

Artículo 14. El Ejecutivo Nacional, ante la presunción o eminencia de desastres en terrenos urbanos de alto riesgo, en uso, o no, declarará la zona en emergencia, y de ser el caso, ordenará mediante acto administrativo motivado, el desalojo del área afectada, y la demolición de las construcciones, para evitar el riesgo de pérdidas humanas.

En los terrenos declarados sin uso o los que hayan sido desocupados por medidas de seguridad o declarada la emergencia, no se permitirá nuevas construcciones.

Adopción de Medidas



Artículo 15. El Ejecutivo Nacional adoptará las medidas necesarias para asegurar la sustitución de las viviendas construidas en terrenos de alto riesgo y la erradicación total o parcial de los asentamientos no controlados, y otras construcciones que interfieran con la infraestructura, equipamiento, mantenimiento y funcionamiento de los servicios públicos. Así como aquellos que no posean la

permisología correspondiente emanada de las autoridades competentes en la materia.

Afectación de Tierras Urbanas

Artículo 16. Las tierras urbanas ocupadas con edificaciones que estén en ruina, con fallas de construcción, deterioradas, que superen sesenta (60) años de haberse construido, o declarados inhabitables, deberán ser enajenadas por sus propietarios, con la finalidad de que las mismas cumplan la función social a la que están destinadas.

Derecho de Preferencia

Artículo 17. Se establece un derecho de preferencia a favor de la República para adquirir las tierras urbanas.

La adquisición

Artículo 18. Las adquisiciones podrán realizarse por cualquiera de los procedimientos previstos en la Ley.

Del Precio de las Tierras Urbanas Declaradas Sin Uso

Artículo 19. La estimación del precio de las tierras urbanas declaradas sin uso, se hará en razón de un mismo valor para las tierras urbanas con características similares ubicadas en los diferentes sectores.

Determinación del Precio

Artículo 20. Para la determinación del Precio del inmueble se especificará su clase, calidad, situación, dimensiones aproximadas, su probable producción y todas las otras circunstancias que influyan en las operaciones y cálculos que se hayan hecho para fijar su justo valor. En todo caso, el deberá representar el valor neto presente a la fecha de la transferencia. Entre los elementos del avalúo, se tomará en cuenta obligatoriamente:

1. El valor fiscal del inmueble declarado o aceptado tácitamente, por el propietario.

2. El valor establecido en el último acto de transmisión de la propiedad.

3. Las regulaciones dictadas en la materia por el Ejecutivo Nacional.

En ningún caso puede ser tomado en cuenta el mayor valor de los inmuebles, en razón de su proximidad a las obras en proyecto

En caso de ausencia de cualquiera de estos elementos de obligatoria apreciación, los peritos deberán razonarlo expresamente en el informe de avalúo.

CAPITULO IV
DEL PROCEDIMIENTO DE LA DECLARATORIA DE TIERRA URBANA SIN USO

Del Inicio

Artículo 21. El órgano o ente con competencia técnica nacional para la regularización de la tenencia de la tierra urbana, podrá de oficio o por denuncia ordenar la apertura del procedimiento de declaratoria de tierra urbana sin uso.



De la Denuncia

Artículo 22. La comunidad organizada podrá presentar denuncia de la existencia de tierras urbanas presuntamente sin uso, ante el órgano u ente con competencia técnica nacional, regional o municipal para la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

La denuncia se presentara en escrito y deberá contener la identificación completa del denunciante y el carácter con que actúa, información sobre la ubicación del inmueble, características, las condiciones en que se encuentra, presuntos propietarios y cualquier otra información que sirva de elementos para ordenar la apertura el procedimiento.

Impulso del Procedimiento

Artículo 23. El órgano u ente con competencia técnica nacional, para la regularización de la tenencia de la tierra urbana, cumplirá con todas las actuaciones necesarias para el mejor conocimiento del asunto e impulsará el procedimiento en todos sus trámites, para lo cual contará con la colaboración de los consejos comunales, de los órganos y entes públicos nacionales, estadales y municipales.



Artículo 24. El órgano sustanciador solicitará a la Oficina de Registro respectiva, todos los datos concernientes a la propiedad y los gravámenes relativos al bien objeto del procedimiento.

Notificación

Artículo 25. Dictado el auto de apertura, se notificará a los interesados, para que comparezcan y se hagan parte en el procedimiento, en garantía al debido proceso y al ejercicio del derecho a la defensa.

De resultar impracticable se procederá a la publicación de la notificación en un diario de mayor circulación del domicilio de los interesados y en uno de mayor circulación de la entidad territorial donde este ubicada la tierra urbana que se investiga, en este caso se entenderá que ha sido notificado a los cinco (05) días siguientes a la publicación, circunstancia que se advertirá en el mismo texto de la notificación.

Asimismo se fijará copia de la notificación en los sitios visibles donde se encuentre ubicado el inmueble y en cualquier otro lugar que se considere conveniente.

Notificación por Cartel

Artículo 26. En caso que se desconozca quien o quienes son los propietarios del terreno urbano, se ordenará la publicación del cartel, emplazando a todo el que tenga algún derecho sobre el bien, para que comparezca ante la oficina sustanciadora del procedimiento. Se deberá indicar con precisión la ubicación y linderos de las tierras, así como el objeto del procedimiento.

Formas de Publicidad

Artículo 27. El cartel se publicará dos veces en un lapso de tres (03) días hábiles, en un diario de los de mayor circulación en la localidad donde esté ubicada la tierra objeto del procedimiento o en un diario de circulación nacional.

De igual forma el cartel se publicará en la página web del Ministerio con Competencia en materia de Vivienda y Hábitat y en la del órgano o ente con competencia técnica nacional para la regularización de la tenencia de la tierra urbana, por un lapso de ocho (08) días hábiles contados a partir de la primera publicación del cartel en prensa.

Se entenderá que el interesado ha sido notificado al quinto (5°) día hábil siguiente, de la segunda publicación del cartel circunstancia que se advertirá en su texto.

Alegatos y Pruebas

Artículo 28. Los interesados del procedimiento tendrán un lapso de diez (10) hábiles para presentar escrito contentivo de sus alegatos y pruebas, contados a partir de la notificación.

Plazo para la Decisión

Artículo 29. Culminado el lapso de alegatos y pruebas, el órgano o ente con competencia técnica nacional para la regularización de la tenencia de la tierra urbana dictará la decisión dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes.

La Decisión

Artículo 30. Si el procedimiento concluye con la Declaratoria de Tierra Urbana Sin Uso, el Ejecutivo Nacional a través del órgano o ente con competencia técnica nacional para la regularización de la tenencia de la tierra urbana, iniciará de inmediato los trámites de transmisión de la propiedad, pudiendo ocupar previamente las tierras, con la finalidad de efectuar los estudios del suelo o cualquier otra actividad relacionada con la ejecución de las obras que se hayan proyectado.

Tierras Pendientes de Decisiones Judiciales

Artículo 31. Las tierras urbanas objeto de acciones sucesorales, deslinde, interdictos o en las que exista alguna medida judicial, no podrán ser declaradas Sin Uso, hasta que el tribunal competente dicte la decisión correspondiente, pero podrán ser ocupadas temporalmente dada la urgencia del caso.

Ingreso al Patrimonio de la República

Artículo 32. Si con el procedimiento queda demostrado que no existen propietarios del terreno se aplicará el procedimiento previsto en la Ley Orgánica de la Hacienda Pública Nacional, a los fines que el bien ingrese al patrimonio de la República.

Aseguramiento de las Tierras

Artículo 33. La comunidad organizada del lugar donde se encuentre ubicada la tierra urbana cuestionada, actuara como custodio de las tierras en proceso y las que hayan sido declaradas sin uso, a fin de asegurar el bien de posibles invasiones.

Agotamiento de la Vía Administrativa

Artículo 34. La decisión dictada en este procedimiento agota la vía administrativa.

Del Expediente

Artículo 35. La tramitación y resolución de los expedientes no excederá de sesenta (60) días, salvo que medien causas excepcionales cuya existencia se dejará constancia con indicación de la prórroga que se acuerde, que no podrá exceder de treinta (30) días.

Normas supletorias

Artículo 36. Las disposiciones de la ley que regula los procedimientos administrativos será aplicable de manera supletoria para los procedimientos administrativos previstos en el presente Capitulo.

CAPITULO V
DISPOSICIONES FINALES

Primera. Quedan excluidas de la aplicación de esta ley las tierras urbanas en las que existan proyectos educativos, deportivos, asistenciales o recreacionales, debidamente aprobados por las autoridades competentes y que tengan la disponibilidad de los recursos para su ejecución.

Segunda. La presente Ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Dada, firmada y sellada en el Palacio Federal Legislativo, sede la Asamblea Nacional, en Caracas a los (   ) días del mes de   de dos mil nueve. Años 199° de la Independencia y 150° de la Federación.



CILIA FLORES
Presidenta de la Asamblea Nacional

SAÚL ORTEGA CAMPOS
Primer Vicepresidente

JOSÉ ALBORNOZ URBANO
Segundo Vicepresidente

IVÁN ZERPA GUERRERO
Secretario

VÍCTOR CLARK BOSCÁN
Subsecretario

